RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL MIXTE DE COMMERCE
DE FORT-DE-FRANCE

TRIBUNAL MIXTE DE COMMERCE
PALAIS DE JUSTICE
97262 FORT-DE-FRANCE
TEL 05.96.48.41.41

ECOFIP
Immeuble Phénix
ZAC du Lareinty
97232 Le Lamentin

V/REF :
N/REF : 2003 B 118 / 2010-A-3231

Le Greffier du Tribunal Mixte de Commerce DE FORT-DE-FRANCE certifie qu'il a reçu le 29/11/2010,

CONTRAT DE LOCATION-GERANCE DE BRANCHE D'ACTIVITE

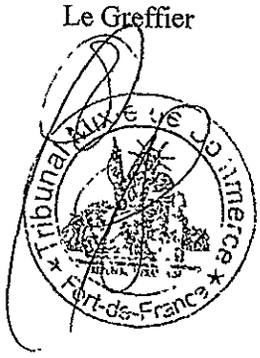
Concernant la société

ECOFIP
Société par actions simplifiée unipersonnelle
Immeuble Phénix
ZAC du Lareinty
97232 Le Lamentin

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2010-A-3231 le 29/11/2010
R.C.S. FORT DE FRANCE TMC 445 150 253 (2003 B 118)

Fait à FORT-DE-FRANCE le 29/11/2010,

Le Greffier



10A 323

CONTRAT DE LOCATION-GERANCE DE BRANCHE D'ACTIVITE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Société ECOFIP, SAS au capital de 800.000 €, ayant son siège social Immeuble Phénix, ZAC de la Lareinty 97230 LE LAMENTIN, identifiée sous le N°445 150 253 RCS FORT DE FRANCE,

Représentée par son Président, Monsieur Thibaud ASSIER de POMPIGNAN,

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

- La Société ECOFIP MARTINIQUE, SNC au capital de 15.000 € ayant son siège social Immeuble Phénix, ZAC de la Lareinty 97320 LE LAMENTIN, immatriculation en cours au RCS FORT DE FRANCE, enregistrée à la recette divisionnaire de FORT DE FRANCE le 27 octobre 2010, sous le numéro de bordereau 2010/1250 case n°29,

Représentée par ECOFIP SAS en la personne de son représentant légal Monsieur Thibaud ASSIER de POMPIGNAN,

Ci-après dénommée « le Locataire-gérant »

D'AUTRE PART,

Il A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La société ECOFIP SAS, constituée en 2003, exerce une activité d'ingénierie financière, notamment en matière de défiscalisation fondée sur l'aide fiscale à l'investissement outre mer.

Cette activité peut se décliner en quatre branches distinctes, savoir,

- la recherche, auprès de la clientèle d'entreprises ultramarines, d'investissements éligibles au dispositif d'aide fiscale aux investissements outre mer,
- la recherche et le montage du financement, le dépôt des demandes d'agrément fiscal au plan local ou national, s'il y a lieu,
- la recherche des investisseurs métropolitains désireux de participer au financement,
- la gestion et l'administration des structures sociétaires assurant le portage des investissements pendant la durée légale de détention.

La société ECOFIP, qui exerce cette activité dans les quatre départements d'outre mer et dans les deux principales collectivités d'outre mer, a souhaité rationaliser son activité en créant des structures ad hoc à même de rechercher sur le plan local, trier et retenir les investissements éligibles et leurs exploitants susceptibles d'être présentés aux investisseurs privés dans les meilleures conditions de rentabilité et de sécurité juridique et fiscale.

La société ECOFIP MARTINIQUE a été constituée pour exercer sur le département de la Martinique la première des branches d'activité énumérées ci-dessus.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet - Désignation

Le bailleur donne par les présentes en location-gérance au locataire-gérant qui accepte, la partie de sa branche d'activité correspondant à la recherche d'investissements éligibles auprès d'entreprises martiniquaises et représentant une branche complète d'activité comprenant:

- la clientèle d'entreprises agricoles, commerciales ou industrielles située dans le département de la Martinique,

- le nom commercial et l'enseigne ECOFIP MARTINIQUE,

- le matériel, le mobilier et les agencements rattachés à la branche d'activité tels qu'ils existent et ainsi qu'ils sont décrits article par article en un état annexé aux présentes pour en faire partie intégrante (Annexe 1) ;

- les fichiers clients, les opérations et les contacts en cours, les prospects et les archives ;

- les contrats de location et/ou crédit bail nécessaires à l'exploitation de la branche d'activité concernée,

- le droit à l'usage de la ligne téléphonique N° 05.96.51.20.00

ARTICLE 2 – Situation locative

La situation locative des locaux dans lesquels la branche d'activité est exploitée, résulte d'un bail de sous location consenti le 15 janvier 2008 par la SARL TALIPO pour une durée de 11 années et 9 mois qui a commencé à courir le 15 janvier 2008.

La SARL TALIPO est elle-même locataire en vertu d'un contrat de crédit-bail consenti le 12 JUIN 2006 par la société CICOBAIL.

Cette sous-location concerne les lots 1,2 et 3 d'un bâtiment situé au Lamentin, ZAC du Lareinty, d'une surface utile de 163,26 m2 et 4 emplacements de parking, et a été convenue et acceptée moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de 39.182,40 €, outre un dépôt de garantie de 6.530 € versé à l'entrée dans les lieux.

Le Locataire-gérant déclare bien connaître les locaux et la situation locative de la branche d'activité confiée en location gérance et accepte de faire son affaire personnelle du respect de l'ensemble des clauses et conditions du bail de sous location, étant précisé que, la location gérance étant ni une cession de bail ni une sous-location, le loyer continuera d'être réglé par le Bailleur, lequel refacturera le Locataire gérant en même temps que la redevance sera appelée.

Le locataire gérant accepte également que le Bailleur conserve une domiciliation dans les locaux.

ARTICLE 3 – Contrats de travail

Le Locataire-gérant s'engage à reprendre tous les contrats de travail rattachés à la branche d'activité et dont la liste est annexée aux présentes (annexe 2) avec tous les droits et avantages acquis et à respecter toutes réglementations et conventions collectives et/ou particulières applicables à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Il s'engage, en outre, à respecter la réglementation en matière de droit du travail et de la Sécurité Sociale, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet tant à ce jour qu'au cours du contrat.

Les parties conviennent que les droits, primes et indemnités de congés payés liés aux contrats de travail ci-dessus se rapportant à la période antérieure à la date

d'entrée en jouissance, ainsi que toutes charges sociales quelconques y attachées, seront dues par le Bailleur comme constituant des charges relatives à sa propre exploitation ; elles conviennent d'appliquer la règle du prorata temporis au regard de la date d'entrée en jouissance et ce, quel que soit le redevable ou le débiteur légal.

ARTICLE 4 – Charges et conditions

La présente location-gérance de branche d'activité est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

4.1 – Délivrance

Le Locataire-gérant prendra la branche d'activité objet des présentes, dans l'état où elle se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Le Locataire-gérant fera son affaire personnelle, si besoin est, du maintien de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exploitation de la branche d'activité.

4.2 – Mode d'exploitation

Le Locataire-gérant devra jouir de la branche d'activité objet des présentes et l'exploiter lui-même en "bon père de famille", y donner tout son temps et ses soins de manière à la faire prospérer en respectant les caractéristiques de ladite branche d'activité.

4.3 - Destination

Le Locataire-gérant devra conserver à la branche d'activité objet des présentes, sa destination d'origine. Il ne pourra en transférer le siège ou les lieux d'exploitation en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité. Il ne pourra de même modifier le nom commercial, l'enseigne ou le mode d'exploitation.

4.4 – Contrats – Assurances - Abonnements

Le Locataire-gérant poursuivra l'exécution de l'ensemble des contrats, et notamment les contrats visés à l'article 1, dans le respect des clauses figurant dans ces contrats qu'il déclare bien connaître.

Il en sera de même en ce qui concerne les contrats d'assurance.

Il reprendra à son nom les abonnements concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et toute autre source d'énergie.

Le Locataire-gérant supportera tous les coûts quelconques de ses contrats à partir du jour de l'entrée en jouissance et remboursera, dans le délai d'un mois, au Bailleur, les sommes que ce dernier a pu déposer à titre de garantie.

Il fera son affaire personnelle de la poursuite des opérations en cours vis-à-vis des entreprises locales, en bénéficiera seul si elles aboutissent mais en supportera seul les frais et charges si elles n'aboutissent pas.

4.5 – Impôts, droits et taxes

Le Locataire-gérant acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-après stipulée, tous impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels est ou pourra être assujettie la branche d'activité présentement louée, même si ceux-ci étaient établis au nom du Bailleur.

Pour la première année, il sera appliqué la règle du prorata temporis.

Le Bailleur conservera cependant la charge définitive de tous impôts et taxes auxquels se trouve ou se trouverait assujetti un loueur de fonds de commerce.

ARTICLE 5 - Entretien - Remplacement

5.1- Le locataire-gérant entretiendra en bon état les agencements, le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation de la branche d'activité.

5.2- Tous matériels et mobiliers devront être restitués dans un état au moins équivalent à celui où il se trouvait lors de l'entrée en jouissance, sauf l'effet de l'usure ou de la vétusté.

5.3- Tous aménagements, transformations et améliorations sur ceux-ci, qui devront être préalablement autorisés par le Bailleur, deviendront en fin de bail la propriété de le ce dernier sans indemnité de sa part.

ARTICLE 6 - Assurances

Le Locataire-gérant devra, de la même manière, s'assurer pour les risques consécutifs à l'occupation des lieux ainsi que pour sa responsabilité civile professionnelle et les risques d'accidents du travail.

ARTICLE 7 – Responsabilité du fait des tiers

Le Locataire-gérant renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Locataire-gérant pourrait être victime dans les lieux d'exploitation de la branche d'activité;

b) en cas de trouble apporté à sa jouissance par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Locataire-gérant devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

ARTICLE 8 – Cession – Sous-location

Le Locataire-gérant ne pourra céder les droits qu'il tient des présentes ni les sous-louer, non plus qu'en faire l'apport à une société quelconque, la présente location de branche d'activité lui étant strictement personnelle.

ARTICLE 9 – Correspondance

A compter du jour de l'entrée en jouissance, le Locataire-gérant aura le droit de recevoir et d'ouvrir toutes les correspondances adressées au lieu d'exploitation de la branche d'activité objet des présentes même si elles sont au nom du Bailleur.

Le Locataire-gérant conservera celles relative à l'exploitation de la branche d'activité pour la période postérieure à la date d'entrée en jouissance mais sera tenu de transmettre sans délai au Bailleur, la correspondance le concernant ainsi que les lettres, plis, relevés, factures, et, en général, toutes les pièces se référant à des opérations antérieures à l'entrée en jouissance du Locataire-gérant.

ARTICLE 10 –Comptabilité

Le Locataire-gérant devra tenir une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale, comptable et fiscale et toutes les opérations relatives à la branche d'activité présentement louée devront y figurer.

ARTICLE 11 – Effet de la location-gérance entre les parties

Les parties se reconnaissent informées des conséquences juridiques et fiscales de la location gérance et notamment :

- qu'aux termes de l'article L 144-7 de la Code de Commerce, jusqu'à la publication du contrat de location gérance et pendant un délai de 6 mois à compter de cette publication, le bailleur de fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation dudit fonds ;

- qu'aux termes de l'article 1684-3 du CGI, le propriétaire du fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant des impôts directs établis à raison de l'exploitation de ce fonds ;

- qu'aux termes de l'article L 144-6 de la Code de Commerce les créanciers à terme du loueur de fonds peuvent demander au Tribunal de Commerce, dans les trois mois de la publication du contrat dans un journal d'annonces légales de déclarer leur créance immédiatement exigible ;

- qu'aux termes de l'article L 144-9 dudit code, la fin de la location-gérance rend immédiatement exigible de plein droit les dettes afférentes à l'exploitation du fonds et contractées par le locataire gérant pendant la durée de la location-gérance.

ARTICLE 12 – Responsabilité de l'exploitation

Le Locataire-gérant exploitera la branche d'activité objet des présentes, pour son compte personnel et à ses risques et périls. Le Bailleur entend n'assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation sauf l'effet de la responsabilité solidaire résultant des dispositions de l'article L 144-7 de la Code de Commerce.

Il s'oblige à acquitter à leur échéance toutes dettes et charges généralement quelconques afférentes à la branche d'activité objet des présentes, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE 13 - Redevance

La présente location gérance de branche d'activité est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance fixe trimestrielle six mille euros (6000€). Le présent contrat entrant dans le champ d'application de la TVA, le Locataire gérant s'oblige à en supporter la charge en sus de la redevance, au taux légal en vigueur au moment de la facturation.

La redevance est payable à terme échu le dernier jour de chaque trimestre.

La redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire du contrat, et pour la première fois le 1er janvier 2012, à proportion de la variation de l'indice INSEE Antilles Guyane.

En outre, le Locataire remboursera au Bailleur, les loyers, charges, redevances et autres accessoires se rapportant aux contrats de locations et/ou de crédit bail, y compris le bail de sous-location visé à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 14 - Durée

La présente location gérance de branche d'activité est consentie et acceptée pour une durée de treize mois commençant à courir le 1er octobre 2010.

Elle se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour de nouvelles durées déterminées de une année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant préavis adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'expiration de la période en cours, en ce compris la première.

ARTICLE 15 – Clause résolutoire

A défaut par l'une ou l'autre des parties d'exécuter une seule de ses clauses et conditions, le présent contrat de location-gérance sera résilié de plein droit et sans

formalité si bon semble à l'autre partie, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par la partie poursuivante de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

ARTICLE 16 – Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation non fondée sur une faute du Locataire-gérant, celui-ci sera indemnisé de la plus-value qu'il aura apportée à la branche d'activité, ou à l'un quelconque de ses éléments, pendant la durée de son exploitation.

Les parties devront se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité à payer par le Bailleur. A défaut d'accord, cette indemnité sera fixée par un tiers expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal mixte de commerce de Fort de France sur requête conjointe.

ARTICLE 17 - Enregistrement

Le présent contrat de location-gérance sera enregistré à la diligence et aux frais du Locataire-gérant qui s'y oblige.

ARTICLE 18 - Formalités

18.1- Registre du commerce et des sociétés : les parties effectueront, dans les plus brefs délais, les formalités légales au registre du commerce et des sociétés.

18.2- Publicité : les parties feront publier dans le délai de quinze jours le présent contrat sous forme d'extraits ou d'avis dans un journal d'annonces légales du ressort de la branche d'activité donnée en location.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il dettes à la charge du Bailleur qui sont déclarées immédiatem ce dernier s'engage à en effectuer le paiement de manièr Locataire- gérant ne puisse être troublé dans sa jouissance de tous dommages et intérêts.

La fin du présent contrat de location-gérance donnera lieu mesures de publicité.

Enregistré a : S.I.E. DE FORT DE FRANCE - POLE ENREGISTREMENT
Le 03/11/2010 Bordereau n°2010/1 277 Case n°3
Enregistrement : 25 €
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
Le Contrôleur
Pénalités :

Ext 9036

ARTICLE 19 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées font électior en leur siège énoncé en-tête des présentes.

Fait à Fort de France
Le 01/10/2010

ANNEXE 1

IMMOBILISATIONS

20500000 BREVET CONCESSION MQUE			
29/05/2009	20901820	INFODOM	1 614,00 €
29/05/2009	20901820	INFODOM	409,40 €
29/05/2009	20901820	INFODOM	177,25 €
29/05/2009	20901820	INFODOM	488,20 €

21810000 INSTALLATIONS DIVERSES MQUE			
30/01/2009	F0901154	CAA	41 402,00 €
23/04/2009	FA090067	ABC TELECOMS	8 460,00 €
30/04/2009	F09042440	CAA	7 024,70 €
30/04/2009	F09042439	CAA	6 120,50 €
30/04/2009	F09042438	CAA	30 133,00 €
22/05/2009	053204	PUBLISIGN	10 803,79 €
26/05/2009	FA090079	ABC TELECOMS	5 243,30 €
09/06/2009	34/09	ENT. SERGE PAIN	15 540,00 €
11/06/2009	063208	PUBLISIGN	1 751,60 €
10/07/2009	2009020400	EGER	1 255,25 €
21/07/2009	F0907350	CAA	958,10 €
21/07/2009	F0907351	CAA	619,00 €
21/07/2009	F0907348	CAA	244,00 €
21/07/2009	F0907352	CAA	8 234,00 €
24/08/2009	2009020523	EGER	1 108,00 €
24/08/2009	2009020522	EGER	1 068,00 €
31/08/2009	083226	PUBLISIGN	1 731,92 €
03/09/2009	093201	PUBLISIGN	1 545,07 €
07/09/2009	091794	REZARD DE WOUVES	8 000,00 €
30/11/2009	4859	SECURIDOM	1 777,36 €

21830000 MATERIEL BUREAU ET INFO. MQUE			
18/05/2009	20901622	INFODOM	590,00 €
29/05/2009	20901820	INFODOM	2 990,00 €
29/05/2009	20901820	INFODOM	4 140,00 €

21840000 MOBILIER MQUE			
27/05/2009	FA09001806	CDG	23 885,52 €
12/06/2009	FA09002122	CDG	1 682,00 €
16/07/2009	FA09002653	CDG	2 825,68 €

ANNEXE 2

NOM	NOM J.FILLE	PRENOM
BELLEROSE	MALOUTA	Sabrina
PRENANT		William
GUERIN		Isabelle
CECILE		Annabel
BELMO		Cynthia
GALLET DE SAINT AURIN		Guillaume